

روش های کاربردی
نظارت بر تأمین مالی
پروژه های سرمایه گذاری
در بانک ها و مؤسسات اعتباری

تألیف:

مهندس سعید حسین پور

سرشناسه: حسین پور، سعید، ۱۳۴۱ -
عنوان و نام پدیدآور: روش‌های کاربردی نظارت بر تامین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری در بانک‌ها و موسسات اعتباری / تألیف سعید حسین پور؛
ویراستار علمی: اصغر طاهر پور اصل؛ ویراستار ادبی: فضل‌الله آشوری.
مشخصات نشر: همدان: طرحان، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری: ۱۳۱ ص: جدول، نمودار.
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۵۴۰-۱۸-۳

وضعیت فهرست‌نویسی: فیا
یادداشت: کتاب حاضر با حمایت اداره کل آموزش بانک‌های ایران منتشر شده است.

موضوع: وام‌های بانکی -- ایران -- مدیریت
موضوع: Bank loans -- Iran -- Management

موضوع: سرمایه‌گذاری -- ایران -- برنامه‌ریزی
موضوع: Investments -- Iran -- Planning

موضوع: موسسه‌های گزارشگری اعتباری
موضوع: Credit bureaus

موضوع: مدیریت طرح‌ها
موضوع: Project management

شناسه: رده: بانک صادرات ایران اداره آموزش
ردیف‌بندی کتبه: ۱۳۹۵ ح ۹۹ الف / HG۱۶۴۲

رده‌بندی دیویی: ۳۳۲/۱۷۵۳۰۹۵۵
شماره کتابخانه ملی: ۳۳۲۰۱۰۱



انتشارات طرحان

روش‌های کاربردی نظارت بر تامین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری در بانک‌ها و موسسات اعتباری

تألیف: مهندس سعید حسین پور

ناشر: انتشارات طرحان

مجری: اداره کل آموزش بانک صادرات ایران

ویراستار علمی: اصغر طاهر پور اصل

ویراستار ادبی: فضل‌الله آشوری

طرح جلد: حسین خلیلی

چاپ اول - ۱۳۹۵

شمارگان: ۵۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۵۴۰-۱۸-۳

قیمت: ۱۸۰۰۰۰ ریال

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر متعلق به بانک صادرات ایران است.
اقتباس و تکثیر آن منوط به اجازه کتبی از اداره کل آموزش بانک صادرات ایران است.



بانک صادرات ایران | اداره کل آموزش

فهرست مطالب

۷	.....	مقدمه
۹	.....	پیشگفتار
		فصل اول: تعاریف و مفاهیم پروژه (یادآوری)
۱۵	.....	تعاریف و مفاهیم پروژه
۱۵	.....	انواع پروژه
۱۶	.....	مراحل یک پروژه
۱۹	.....	آشنایی با مفهوم برنامه ریزی و کنترل پروژه
		فصل دوم: اهداف نظارت و حدود مسئولیت ناظران بانک
۲۵	.....	اهداف نظارت
۲۵	.....	نظارت بر اجرای پروژه‌هایی که از تسهیلات بانک استفاده می‌کنند
۲۶	.....	مراحل اجرایی تسهیلات در بانک‌ها
۲۷	.....	وظایف کارشناس ناظر بانک
۲۷	.....	ضرورت تفکیک وظایف
۲۸	.....	حدود اختیارات کارشناس ناظر بانک
۲۸	.....	مسئولیت طراحی و محاسبات و کیفیت اجرای پروژه
۲۹	.....	توصیه‌های اساسی به کارشناسان ناظر بانک
۳۰	.....	مفاد متن قراردادهای مشاوره و پیمانکاری
۳۰	.....	آشنایی با ضوابط عمومی پیمان‌ها و رتبه‌بندی مشاوران و پیمانکاران
۳۲	.....	مراحل نظارت بر اجرای پروژه توسط کارشناس ناظر بانک
۳۲	.....	اولین مرحله نظارت: مطالعه و آگاهی از ابعاد مختلف پروژه
۳۲	.....	دومین مرحله نظارت: اقدامات و عملیات نظارت بر اجرای پروژه
۳۳	.....	سومین و آخرین مرحله نظارت
		فصل سوم: اولین مرحله نظارت؛ مطالعه و آگاهی از ابعاد مختلف پروژه
۳۷	.....	مطالعه و آگاهی از ابعاد مختلف پروژه

۳۷	گام اول - مطالعه ارکان اصلی پرونده تسهیلات مصوب بانک
۳۸	گام دوم - مطالعه متن گزارش پروژه مصوب
۳۸	نکات مهم در مورد گزارش اقتصادی پروژه
۳۹	مطالعه و کنترل گزارش فنی
۳۹	محل اجرای پروژه
۳۹	دانش فنی پروژه
۴۰	ماشین آلات و تجهیزات
۴۲	تأسیسات
۴۲	برنامه اجرایی پروژه
۴۲	مطالعه و کنترل گزارش مالی
۴۳	نام دوم - مطالعه و کنترل قرارداد تسهیلات اعطایی
	فصل چهارم: بررسی مرحله نظارت؛ شرح اقدامات و عملیات نظارت بر پروژه
۴۷	شرح اقدامات و عملیات نظارت بر پروژه
۴۷	مذاکره و هماهنگی‌های مقدماتی
۴۸	کنترل‌های عمومی مدارک و مستندات پروژه و پرونده
۵۰	بازدید از محل پروژه و برآورد پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی مربوطه
۵۰	برآورد پیشرفت فیزیکی پروژه
۵۳	تفکیک اجزا و هزینه‌های پروژه و تعیین سهم شبکه بانک در هر جزء
۵۴	پرداخت مرحله‌ای تسهیلات در چهارچوب برنامه زمان‌بندی پروژه
۵۵	دستورالعمل پرداخت مرحله‌ای تسهیلات
۶۰	روش تکمیل فرم مجوز پرداخت مرحله‌ای تسهیلات
۶۲	نکات مهم در هدایت گام به گام پروژه
۶۶	روش تهیه گزارش‌های راهبردی توسط کارشناس ناظر پروژه
۶۸	روش‌ها و مراکز کسب اطلاعات مورد نیاز کارشناس
	فصل پنجم: سومین و آخرین مرحله نظارت؛ آغاز بهره‌برداری و بازنگری
	تسهیلات بانک
۷۳	اهمیت تأمین سرمایه در گردش پروژه
۷۳	بازپرداخت تسهیلات
۷۴	تهیه جدول بازپرداخت تسهیلات بانک، با توجه به ظرفیت و توان واقعی پروژه
۷۵	روش‌های محاسبه سود
۷۷	مسئله نمونه
	ضمایم
۱۰۵	فهرست ضمایم

ای برادر تو ه اندیشه‌ای
 مابقی خود استخوان و ریشه‌ای
 گر گل است از این به تو گلشنی
 و ر بود خاری تو همیشه گلخنی

موضوع‌های مهم و حیاتی در نظام بانکی کشور، به کارگیر نگر فتن تجارب سی ساله و دانش علمی کارکنان در حوزه‌های گوناگون فعالیت است. نبود سیستم جامع مدیریت دانش و مستند نکردن تجارب گران سنگ حاصله، ضایعه‌ای جبرانناپذیر است؛ چرا که بخش اصلی نیازهای آموزشی مشاغل در بانک‌ها بیش از آن که مبتنی بر مباحث تئوریک و آکادمیک باشد، نیازمند تجارب و مهارت‌های حرفه‌ای است. بنابراین راهبرد اساسی اداره کل آموزش برای چاپ و نشر کتب، ضمن توجه به نقش و مسئولیت‌های اجتماعی معطوف به شناسایی نیازهای مهارتی مشاغل و کتابت و انتشار تجارب مربوط قرار گرفته است.

در فرآیند بررسی، تصویب و پرداخت تسهیلات بلند مدت بانکی و به منظور انجام و ارائه گزارش امکان سنجی پروژه (شامل بررسی‌های اقتصادی، فنی و مالی) عملیات نظارت بر پروژه، به سرانجام رساندن به بانک مورد توجه قرار گرفته و اصول و ضوابط استانداردهای حرفه‌ای و محاسبات مربوط به تمامی فعالیت‌های مرتبط با آن به طور مشروح بیان شده است. لذا مطالعه این کتاب به کارشناسان و مدیران شاغل در بخش اعتباری بانک‌ها و موسسات مالی و اعتباری، به ویژه کارشناسانی که وظیفه خطیر نظارت بر پروژه‌های مصوب بانک را عهده دار هستند، توصیه می‌شود.

مدیریت و کارکنان اداره کل آموزش ضمن تشکر از جناب مهندس سعید حسین پور که با پذیرش این مسئولیت بزرگ، در نگارش کتاب همت گمارده و ما را در تحقق اهداف و راهبردهای کلان یاری رساندند. امیدوارند با انتشار کتاب موصوف سهم و گامی هر چند اندک در حوزه مدیریت دانش با مستندسازی و اشاعه تجارب و مهارت حرفه‌ای در مشاغل حساس بانکی برداشته باشند.

بی شک این نوشته نیز همچون هر نوشته‌ی دیگری عاری از اشتباه و کمبود نبوده و با دریافت نظر و تجارب گران بهای خوانندگان محترم از طریق کانال‌های ارتباطی زیر مسیر تکاملی خود را در چاپ‌های آتی طی خواهد کرد.

آدرس ایمیل: amoozesh.entesharat@bsi.ir

تلفن دایره انتشارات و کتابخانه: ۶۶۴۶۳۳۲۴

مدیر اداره کل آموزش بانک صادرات ایران

اصغر طاهرپور اصل

www.ketab.ir

طبق ماده ۴ آیین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا، بانک‌ها مکلفند که نسبت به حسن اجرای قراردادهای تسهیلات اعطایی بانکی، موضوع آیین نامه مذکور، اعم از نحوه مصرف و بازگشت تسهیلات اعطایی، نظارت لازم و کافی به عمل آورند.

ضرورت اعمال نظارت بر اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری که با استفاده از تسهیلات بانک اجرا می‌شود، انکارناپذیر است؛ لیکن گماردن اشخاص به عنوان ناظر و سپردن مسئولیت خطیر نظارت به این افراد قبل از تشریح وظایف محوله و تبیین کامل ابزار و روش‌های نظارت، نه تنها برای تحقق اهداف نظارت (بر تأمین مالی پروژه) کافی نیست، بلکه می‌تواند مخرب و فسادزای‌کننده باشد. اغراق‌آمیز نیست اگر ادعا کنیم: نظارت بر پرداخت تسهیلات کلان بانکی با اعمال روش‌های سابقه‌ای و سنتی، بی‌ضرر و کم‌خطرتر از نبود نظارت نیست.

قبل از ورود به مبحث اصلی کتاب، یعنی روش‌های کاربردی نظارت بر تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری در بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، ذکر توضیحاتی به منظور آشنایی با مفهوم تولید انبوه صنعتی، مفید به نظر می‌رسد:

سیر تحولات زندگی اجتماعی بشر از شرایط بدوی به وضعیت پیشرفته صنعتی، همواره یک ویژگی بارز را با خود به همراه داشته است.

این ویژگی عبارت بود از: تخصص و تقسیم کار. با تقسیم کار و آموزش‌های تخصصی، افراد و گروه‌ها فرصت یافتند که با انتخاب یک حرفه ثابت، تجارب مفید و بارزتری در رشته تخصصی خود کسب کنند و حاصل کار خود را در ازای دریافت سایر کالاها و خدمات در اختیار دیگران قرار بدهند. به این ترتیب بود که گام‌های اساسی در مسیر تولید انبوه کالا و خدمات برداشته شد.

تولید انبوه صنعتی چهار ویژگی مهم را برای بشر امروز به ارمغان آورده است که این چهار ویژگی در عین

حال چهار شرط لازم برای توجیه‌پذیری اجرای پروژه‌های اقتصادی در جامعه بشری نیز هستند. این چهار ویژگی (یا چهار شرط) عبارتند از:

- ۱- تقسیم کار و تخصصی شدن تولید کالا و خدمات در رشته‌های مختلف (سپردن کار به کاردان).
- ۲- احراز کیفیت مطلوب محصولات و خدمات تولیدی (در حد استاندارد) به عنوان حق طبیعی مصرف‌کننده.

۳- قیمت تمام شده پایین‌تر.

۴- کاهش ریسک سرمایه‌گذاری در پروژه مورد نظر، در نتیجه رعایت سه اصل فوق.

شرایط یادشده ایجاب می‌کند کارشناسان محترم ناظر بانک همواره توجه داشته باشند که:

اجرای پروژه‌های ساخت و توسعه واحدهای تولیدی و خدماتی که با استفاده از منابع بانک (سپرده‌های مردم) انجام می‌گردد (اعم از بیمارستان‌ها، سدها، مراکز فرهنگی و آموزشی، سیلوها، سردخانه‌ها، راه‌ها، پایانه‌ها، کشتی‌ها، هواپیما، رستوران‌ها و حتی فیلم‌های سینمایی و...) الزاماً باید تمامی ویژگی‌های یک سازمان پیشرفته با قابلیت تولید انبوه صنعتی را داشته باشند.

اثبات دانش و تخصص مجرب پروژه‌ده (مردم در مرحله ساخت و هم در مرحله بهره‌برداری) و همچنین رعایت تمامی اصول استاندارد واحدها پیشرفته صنعتی، از ضروریات اجرای پروژه است. در غیر این صورت پرداخت تسهیلات بانک بابت ایجاد واحدهای نیمه‌صنعتی یا روش‌های سنتی و سلیقه‌ای، نتیجه‌ای به‌جز تکرار اشتباه‌های گذشته و اتلاف سرمایه‌های ملی را به‌دنبال نخواهد داشت.

چنانچه کارشناسان و مسئولان محترم واحدهای سرمایه‌گذاری بانک، در هنگام تخصیص و پرداخت تسهیلات بانکی بابت اجرای پروژه‌های اقتصادی، چهار شرط فوق را همواره مدنظر قرار دهند و حتی آنها را به عنوان چهار هدف اصلی پروژه دنبال کنند، قطعاً به عامل‌های اصلی بازپرداخت بانکی دست خواهند یافت. تحقق چهار شرط فوق نتایج زیر را در پی خواهد داشت:

حسن اجرای پروژه‌های مصوب و مصرف صحیح منابع اعتباری و در نتیجه بازپرداخت به موقع منابع مصرف‌شده و کاهش مطالبات معوق بانک.

سایر سرفصل‌های دوره آموزشی امکان‌سنجی پروژه‌ها (دروس بررسی اقتصادی، فنی، مالی، حقوقی و...) از منابع غنی علمی و تجربی برخوردار بوده و نه تنها رشته‌های مختلف دانشگاهی بسیار به آنها پرداخته‌اند، بلکه نهادهای اجتماعی و سازمان‌های دولتی و بین‌المللی فعالیت‌های تحقیقی و آموزشی گسترده‌ای در زمینه نحوه بررسی و احراز توجیهات پروژه‌های اقتصادی داشته و نتایج مربوطه را با هدف ترویج و آموزش کشورها در حال توسعه، صاحبان سرمایه، ارباب صنایع و عموم اشخاص حقیقی و

حقوقی ذی نفع، منتشر کرده اند.

لیکن مبحث نظارت بانک بر اجرای پروژه و نحوه تأمین منابع آن از محل تسهیلات بانکی آن طور که باید، در معرض توجه و مطالعات کافی قرار نگرفته و منابع و سوابق تجربی مدون در این مورد کمیاب است. این کاستی و ابهام در مبحث نظارت، انگیزه اصلی این حقیر برای گردآوری و تبیین روش های یکپارچه و اصولی برای نظارت بانک بر اجرای پروژه های مصوب بوده است.

امید است این تلاش ناچیز، گامی در جهت استاندارد شدن این امر خطیر باشد. از دانش پژوهان محترم، کارشناسان و همکاران صاحب نظر که کتاب حاضر را به عنوان گامی در جهت انتقال تجربیات علمی، اطلاعات کاربردی مورد استفاده قرار می دهند، تقاضا می شود کاستی ها و اشکالات احتمالی رانده به در آمده اش، بلکه با هدف اصلاح و تکمیل، مدنظر قرار دهند و از ارائه پیشنهادها و رهنمودهای مقتضی برای برود کیفیت مطالب آن دریغ نورزند.

در اینجا لازم می دانم از جناب آقای حبیب الله رضا ابراهیم خانی مدیر حوزه اعتباری بانک صادرات آذربایجان غربی به خاطر ویرایش مقدمات کتاب حاضر تقدیر و تشکر کنم.

همچنین از زحمات مدیران اداره کلی آموزش، انبار اموال و غیر طاهرپور اصل و علیرضا جوکار و نیز سرکار خانم تبسم کاشفایان به پاس همکاری صمیمانه در تهیه و تدوین این کتاب سپاسگذاری می کنم. به ویژه از جناب آقای طاهرپور اصل که تدوین و تالیف این کتاب، بالخصوص بر استاری تخصصی و علمی آن مرهون دقت نظر و زحمات فوق العاده ایشان است، کمال تقدیر و تشکر را دارم.

سید حسین پور

۱۳۹۵